Conto corrente con la Posta

Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale" n. 248 del 20 ottobre 1941-XIX

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE DELLE LEGGI — TELEFONI: 50-107 - 50-033 - 53-914

RELAZIONE e REGIO DECRETO 3 ottobre 1941-XIX, n. 1130.

Disposizioni per l'attuazione del Libro del Codice civile "Della proprietà" e disposizioni transitorie.

LEGGI E DECRETI

RELAZIONE e R. DECRETO 3 ottobre 1941-XIX, n. **1130.**

Disposizioni per l'attuazione del Libro del Codice civile "Della proprietà,, e disposizioni transitorie.

Relazione del Guardasigilli, Ministro Segretario di Stato per la grazia e giustizia, alla Maestà del RE IMPERATORE, nell'udienza del 3 ottobre 1941-XIX, sul decreto concernente disposizioni per l'attuazione del Libro del Codice civile « Della proprietà » e disposizioni transitorie.

SIRE,

Ho l'onore di sottoporre alla Vostra Augusta approvazione le norme di attuazione del libro del codice civile « Della proprietà », pubblicato con R. decreto 30 gennaio 1941-XIX, n. 15, e quelle dirette a regolare il passaggio dalla vecchia alla nuova legislazione.

Le norme sono divise in due capi: l'uno contiene le norme di attuazione (articoli 1-20); l'altro le norme transitorie (articoli 21-41).

1. — L'art. 1 si coordina all'art. 29 del libro della proprietà, che consente all'autorità amministrativa, nel concorso di determinate condizioni, di far luogo all'espropriazione dei beni che interessano la produzione nazionale e di altri beni di prevalente interesse pubblico. Si precisa nell'articolo in esame che il provvedimento con cui si dispone che si proceda all'espropriazione è dato con decreto motivato del ministro competente. Questo sarà, secondo i casi, il ministro dell'agricoltura e delle foreste, il ministro delle corporazioni, dell'educazione nazionale o dell'interno. Il provvedimento dovrà notificarsi all'interessato, che potrà, esclusivamente per motivi di legittimità, impugnarlo con ricorso al consiglio di Stato.

Quanto alle forme con cui il procedimento di espropriazione si attua in seguito al decreto che la dispone, l'articolo fa richiamo, nei limiti della loro applicabilità, alle disposizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica, modificata dalla legge 18 dicembre 1879, n. 5188, dal R. decreto 8 febbraio 1923, n. 422, e dalla legge 3 aprile 1926, n. 686. L'espropriante dovrà pertanto indicare il prezzo che egli offre e notificarne l'offerta all'interessato; se il prezzo offerto è accettato ovvero è concordato un prezzo diverso, il prefetto della provincia in cui si trova il bene soggetto ad espropriazione provvederà ai sensi dell'articolo 30 della legge anzidetta, modificato dall'art. 1 della legge 3 aprile 1926, n. 686; se il prezzo non è concordato, il prefetto richiederà il presidente del tribunale, nella cui circoscrizione il bene si trova, di nominare, ai sensi dell'art. 32 della legge generale sull'espropriazione, uno o tre esperti per la stima del bene medesimo, la quale sarà eseguita nei modi e in conformità dei criteri che la legge 25 giugno 1865 stabilisce nel capo IV del titolo I. Sono per il resto pienamente applicabili le disposizioni dei capi V e VI del titolo indicato (articoli 47 e segg.), con le successive modifiche, e, fra tali disposizioni, quella dell'art. 50, secondo cui la proprietà dei beni soggetti ad espropriazione passa all'espropriante dalla data del decreto del prefetto che pronuncia l'espropriazione; di guisa che il decreto ministeriale, con cui si dispone che si proceda all'espropriazione a norma dell'art. 29 del libro della proprietà, può, sotto un certo aspetto, assimilarsi al provvedimento con cui, nel sistema della legge del 1865, un'opera è dichiarata di pubblico interesse, nel senso che così l'uno come l'altro non operano il trasferimento di proprietà, ma iniziano il procedimento di espropriazione.

2. — Come sanzione dell'inosservanza delle norme sulla minima unità colturale, l'art. 39 del libro della proprietà conferisce al pubblico ministero il potere di chiedere l'annullamento degli atti nei quali la minima unità colturale non sia rispettata. In considerazione dell'interesse pubblico per cui tale azione è conferita, ne è riservata dall'art. 2 delle presenti norme la cognizione al tribunale, anche quando, secondo le norme generali che regolano la competenza per valore, la competenza a conoscerne spetterebbe al pretore.

Egualmente, per l'interesse pubblico che ad esse si lega, in quanto sono intese a realizzare il riordinamento della proprietà rurale, è riservata al tribunale la competenza a conoscere delle domande dirette a ottenere, ai sensi dell'art. 40 del detto libro, il trasferimento della proprietà di appezzamenti di terreni di estensione inferiore alla minima unità colturale compresi nell'àmbito di maggiori unità fondiarie.

3. — Una delle più notevoli innovazioni in tema di enfiteusi concerne la revisione del canone (art. 152 del libro della proprietà). L'art. 3 delle disposizioni in esame chiarisce, con una norma d'intuitiva evidenza, che, nel caso di successive revisioni, la differenza di valore, ai fini della revisione, si determina tenendo conto del valore che il fondo aveva al tempo dell'ultima revisione.

4. — L'art. 4, in correlazione alla norma di rinvio contenuta nell'ultimo comma dell'art. 161 del libro della proprietà, precisa che le modalità e gli effetti dell'affrancazione del fondo enfiteutico sono regolati dalle disposizioni della legge 11 giugno 1925, n. 998, e del R. decreto 7 febbraio 1926, n. 426, aggiungendo che tali disposizioni regolano altresì la riduzione in misura fissa dei canoni enfiteutici, dei censi e di altre prestazioni perpetue consistenti in una quota fissa di prodotti naturali. All'applicabilità delle norme che la legge e il decreto citati sanciscono in ordine alla riduzione in misura fissa dei canoni, censi e prestazioni perpetue non

era dato sottrarre le enfiteusi costituite posteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, poichè, se è vero che, ai sensi dell'art. 150, primo comma, del libro medesimo, il canone deve consistere in una somma di danaro ovvero « in una quantità fissa » di prodotti naturali, la pattuizione di un canone *pro quota* non induce tuttavia annullabilità del rapporto: la necessità quindi di stabilire, mediante richiamo alle norme anzidette, che il canone in prodotti naturali, se determinato *pro quota*, possa sempre essere ridotto a misura fissa. La riduzione potrà essere richiesta così dal concedente come dall'enfiteuta, in conformità del disposto degli articoli 1, secondo comma, della legge 11 giugno 1925 e 3 del R. decreto 7 febbraio 1926.

5. — Ad integrazione dell'art. 192 del libro della proprietà, l'art. 5 delle presenti norme prevede la duplice ipotesi che il proprietario e l'usufruttuario, il quale non abbia prestato la garanzia a cui è tenuto, concordino di affidare a un terzo l'amministrazione degli immobili ovvero di depositare presso un istituto di credito i titoli al portatore, ma non siano d'accordo nella scelta dell'amministratore o dell'istituto. Per queste ipotesi, poichè sarebbe manifestamente eccessivo così gravare le parti delle spese di un giudizio come esigere una pronuncia collegiale in camera di consiglio, si dispone che l'istanza di nomina dell'amministratore o di designazione dell'istituto di credito è proposta con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o la maggior parte di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, dopo aver sentito, sempre che sia possibile, l'altra parte. Contro il decreto è ammesso reclamo al primo presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

6. — In materia di servitù d'acque, l'art. 6 specifica gli uffici tecnici che l'autorità giudiziaria deve sentire ai sensi dell'art. 281, terzo comma, del libro della proprietà, prima di modificare o limitare, nel caso di deficienza dell'acqua, i turni di utilizzazione di essa tra diversi utenti. Poichè in questi casi occorre aver riguardo all'interesse generale della produzione agricola o industriale e può presentarsi la necessità di dare disposizioni per la migliore utilizzazione della quantità d'acqua disponibile, gli uffici tecnici sono individuati nell'ufficio locale del genio civile e nel locale ispettorato dell'agricoltura.

7. — Gli altri articoli (7-20) del primo capo si ricollegano alla disciplina del condominio negli edifici.

L'art. 7, con riferimento all'ipotesi in cui un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, ammette che il condominio possa essere sciolto o per deliberazione dell'assemblea dei condomini o per disposizione dell'autorità giudiziaria. La norma riproduce quella dell'art. 2 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, con una notevole variante, concernente lo scioglimento giudiziale del condominio: data la rilevanza del provvedimento invocato, è sembrato opportuno esigere per l'ammissibilità della domanda che questa sia proposta da almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Completano le disposizioni dell'art. 7 quelle dell'art. 8, il quale non ha riscontro nell'anzidetto decreto-legge. Allo scioglimento del condominio, nell'ipotesi dianzi menzionata, non deve essere d'ostacolo l'indivisibilità di alcuna delle cose indicate dall'art. 306 del libro della proprietà (cortili, scale, pozzi, acquedotti, ecc.); nè deve essere d'ostacolo il fatto che la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o dipendenze tra i condomini. La necessità di tali opere importa soltanto che lo scioglimento sia deliberato dall'assemblea con una maggioranza più elevata di quella prescritta negli altri casi, e cioè con la stessa maggioranza che si esige dal quinto comma dell'art. 324 del libro della proprietà per le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni alle cose comuni.

Si coordinano alla finalità di assicurare il regolare adempimento degli obblighi da parte dei condomini le disposizioni dell'art. 9, che riproduce, nel primo e nel secondo comma, le disposizioni del quarto e del quinto comma dell'art. 17 del decreto-legge 15 gennaio 1934, mentre è di nuova formulazione l'ultimo comma. A tale scopo si dispone che l'amministratore per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, può ottenere contro il condomino decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, non ostante opposizione; si sancisce, relativamente ai contributi dovuti per l'anno in corso e per quello precedente, la responsabilità solidale del condomino e di chi subentra nei diritti di lui; si ammette, nel comma di nuova formulazione, che il regolamento di condominio conferisca all'amministratore il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni, suscettibili di separato godimento, quando la mora nel pagamento dei contributi si protragga per un semestre.

L'art. 10 enumera i casi in cui l'amministratore, qualora ometta di provvedervi l'assemblea, può essere revocato dal tribunale e determina la forma con la quale la revoca è pronunciata (decreto in camera di consiglio, suscettivo di reclamo alla corte d'appello). Nell'interesse della regolarità dell'amministrazione è parso opportuno attribuire a ciascun condomino il diritto di proporre l'istanza di revoca, indipendentemente dal valore proporzionale della sua quota.

Nell'ipotesi che l'assemblea dei condomini deliberi di promuovere una lite o di resistere a una domanda, l'art. 321 del libro della proprietà consente ai condomini dissenzienti di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Ma poichè la separazione di responsabilità non opera nei rapporti esterni, ma soltanto nei rapporti interni, l'art. 11, primo comma, delle presenti norme riconosce al condomino che ha separato la propria responsabilità il diritto di rivalsa per tutto ciò che

abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa nel giudizio. Può darsi però che l'esito della lite sia favorevole al condominio e il condomino dissenziente ne tragga vantaggio: in tal caso, se non è possibile ripetere dalla parte soccombente le spese del giudizio, è giusto (art. 11, secondo comma) che egli concorra in queste nei limiti del vantaggio che gli deriva, poichè altrimenti il vantaggio sarebbe da lui realizzato ad esclusivo carico degli altri partecipanti alla comunione.

Il fatto che, per qualsiasi causa, manchi il legale rappresentante dei condomini non può tradursi in un aggravio processuale per coloro che intendono iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio: di qui la disposizione dell'art. 12, che consente in questo caso di richiedere la nomina di un curatore speciale, il quale dovrà senza indugio convocare l'assemblea per avere istruzioni sulla condotta della lite.

L'art. 13 disciplina la convocazione dell'assemblea dei condomini. La regolare amministrazione del condominio esige che l'assemblea sia convocata per deliberare sulle materie indicate dall'art. 323 del libro della proprietà (conferma o sostituzione dell'amministratore, approvazione del preventivo delle spese e approvazione del rendiconto, esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, ecc.). Può, per altro, l'assemblea essere convocata in via straordinaria dall'amministratore, sia di propria iniziativa, quando lo ravvisi necessario, sia su richiesta di almeno due condomini che rappresentino il sesto del valore dell'edificio. Contro il rifiuto o l'inerzia dell'amministratore è data ai condomini che abbiano inutilmente fatto richiesta di convocazione la facoltà di convocare l'assemblea direttamente, decorsi dieci giorni dalla richiesta.

La mancanza dell'amministratore non deve, com'è ovvio, risolversi in un impedimento alla convocazione dell'assemblea: con riferimento a questa ipotesi, il secondo comma dell'art. 13 conferisce a ciascun condomino il potere di convocare l'assemblea così in via ordinaria come in via straordinaria.

Ad agevolare la partecipazione dei condomini all'adunanza, l'ultimo comma dell'art. 13 esige che l'avviso di convocazione sia loro comunicato almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza medesima.

E' previsto nell'art. 14 il caso che un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, e, per tale ipotesi, poichè i criteri che regolano la formazione della maggioranza nelle deliberazioni assembleari sarebbero alterati ove si riconoscesse a ciascuno degli anzidetti comproprietari il diritto di voto, è stabilito che costoro hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea; se omettono di designarlo, provvede, mediante sorteggio tra loro, il presidente dell'assemblea medesima.

Si prevede ancora nell'art. 14 che su un piano o porzione di piano dell'edificio sia costituito un diritto di usufrutto. In correlazione al rispettivo diritto, e al fine di evitare che dal voto dell'usufruttuario siano pregiudicati gli interessi del proprietario, si circoscrive il diritto di voto dell'usufruttuario agli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni: nelle deliberazioni che esulano dall'ordinaria amministrazione, in quanto concernono innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto compete invece al proprietario.

L'art. 15, il quale con una serie di particolareggiate disposizioni regola la formazione dei regolamenti di condominio e la revisione di essi, riproduce con alcune notevoli integrazioni gli articoli 27, primo comma, e 28 del decreto-legge 15 gennaio 1934. In primo luogo, affinchè la sorte del regolamento non rimanga per lungo tempo sospesa, si è stabilito il termine (dieci giorni) entro cui il testo di esso approvato dall'assemblea deve essere comunicato ai condomini non intervenuti all'adunanza, i quali, come già disponeva l'anzidetto decreto-legge, potranno impugnarlo nei trenta giorni successivi (per i condomini dissenzienti che abbiano preso parte alla deliberazione il termine di trenta giorni decorre invece dalla data di questa); si è in secondo luogo precisato che l'autorità giudiziaria competente a conoscere delle opposizioni, che sono riunite e decise con unica sentenza, è il tribunale.

Si è pure stimato conveniente aggiungere, al fine di eliminare dubbi sul contenuto della pronuncia del tribunale, che questo può disporre che la norma impugnata venga eliminata dal regolamento o modificata.

L'accertamento del valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini ha la sua rilevanza così nel calcolo delle maggioranze come nella ripartizione delle spese relative alle cose comuni o alla prestazione dei servizi comuni. Pertanto, l'articolo 16 prescrive che i valori dei piani o porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, siano espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Non si è riprodotto il secondo comma dell'art. 25 del decreto-legge 15 gennaio 1934, il quale disponeva che, in difetto di tale accertamento, i valori indicati si dovessero desumere dagli estimi catastali, salvo che l'edificio fosse esente da imposta, nel qual caso i valori stessi sarebbero stati accertati mediante perizia. E' chiaro che, siccome nella specie non trattasi di determinare il valore di un piano o porzione di piano per sè considerati, ma di stabilire il rapporto proporzionale tra il valore del piano o porzione di piano e quello dell'edificio nel suo complesso, non è possibile desumere siffatto rapporto dagli estimi catastali.

L'art. 16 enuncia infine alcuni criteri che devono servire di guida nell'accertamento dei valori anzidetti, precisando i dati dei quali non è da tener conto nell'accertamento. E' sembrato invece superfluo enunciare i dati in base ai quali l'accertamento deve essere compiuto, essendo ovvio che nella stima comparativa dei piani o porzioni di piano, agli effetti della determinazione del valore proporzionale di ciascun piano o porzione di esso rispetto all'edificio, sarà da tener conto degli elementi che li differenziano tra loro, quali il numero dei vani, l'ampiezza, l'esposizione, la luminosità, l'altezza del piano rispetto al suolo, ecc.

I valori accertati non sono immutabili. Dimostrato che l'accertamento è inquinato da errore, la revisione non può essere negata, come non può essere negata quando, per le

mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni, il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano è notevolmente alterato. La revisione è dall'art. 17 in questi casi ammessa, non ostante qualsiasi convenzione contraria.

L'art. 18, che consente di stabilire nei regolamenti di condominio sanzioni pecuniarie per la loro inosservanza, riproduce in forma più sintetica il disposto del terzo e del quarto comma dell'art. 27 del decreto-legge 15 gennaio 1934, elevando da cinquanta a cento lire il limite massimo della sanzione.

Nell'art. 19 si precisa che il registro indicato dagli articoli 318, ultimo comma, 324, ultimo comma, e 326, secondo comma, del libro della proprietà, ossia il registro nel quale si devono trascrivere le deliberazioni assembleari e il regolamento di condominio, è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

L'art. 20 sancisce l'inderogabilità di un gruppo di norme (articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 17) che concernono la riscossione dei contributi dovuti dai condomini, la revoca dell'amministratore, i diritti e gli obblighi del condomino che ha separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze di una lite, la convocazione delle assemblee, l'esercizio del diritto di voto, la formazione e revisione dei regolamenti di condominio e l'impugnativa di essi, la revisione o modifica dei valori proporzionali dei piani o porzioni di piano.

8. — Nel capo secondo delle presenti disposizioni si raggruppano le norme transitorie.

L'art. 21, seguendo la soluzione normalmente accolta nei casi in cui un termine sia ridotto dalla nuova legge, attribuisce, entro certi limiti, efficacia retroattiva al disposto dell'art. 119 del libro della proprietà. Poichè con quest'articolo si è ridotto da due anni ad un anno il termine, decorso il quale il ritrovatore, se il proprietario non si presenta, acquista la proprietà della cosa ritrovata oppure il prezzo di essa, è sembrato opportuno, per le cose ritrovate anteriormente all'entrata in vigore del detto libro, stabilire che la proprietà o il prezzo si acquistano dal ritrovatore col decorso di un anno da tale entrata in vigore, salvo, naturalmente, che, avuto riguardo al tempo in cui la cosa fu ritrovata, rimanga a decorrere un termine inferiore ad un anno.

9. — Del pari è attribuita entro certi limiti efficacia retroattiva alle disposizioni degli articoli 125, 126 e 127 del libro della proprietà, che regolano le ipotesi di opere fatte su suolo proprio con materiali altrui, di opere fatte su suolo altrui con materiali propri e di opere fatte su suolo altrui e con materiali altrui. Innovando al vecchio codice, i citati articoli del libro della proprietà stabiliscono il termine di sei mesi, che decorre dalla notizia dell'incorporazione, trascorso il quale, in correlazione alle varie ipotesi, i materiali non possono essere rivendicati nè può essere chiesta la rimozione delle piantagioni, costruzioni od opere. Questo termine è dall'art. 22 delle presenti norme esteso al caso in cui le costruzioni, piantagioni od opere siano state fatte prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà, e decorre dalla notizia dell'incorporazione se di questa il proprietario dei materiali o, secondo la varietà delle ipotesi, il proprietario del suolo viene a conoscenza dopo che l'anzidetto libro sia entrato in vigore; decorre invece dall'entrata in vigore del libro medesimo se dell'incorporazione il proprietario dei materiali o del suolo ha avuto anteriormente notizia. La disposizione è giustificata dall'opportunità di evitare che situazioni sorte anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà rimangano per lungo tempo non definite, mentre sono in breve tempo definite situazioni identiche sorte posteriormente.

10. — Non si è inserita in questo capo alcuna disposizione in ordine ai diritti di superficie agraria o vegetale costituiti anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, che più non ammette (art. 146) tale forma di superficie. La mancanza di qualsiasi disposizione rende chiaro che questi diritti non sono toccati. Se nell'interesse dell'agricoltura convenga conferire alla nuova norma efficacia retroattiva è problema complesso sotto vari aspetti, che potrà formare oggetto di ulteriore esame. Qualora fosse risolto nel senso di estendere la nuova norma ai diritti già costituiti, tale soluzione importerebbe l'enunciazione di una serie di disposizioni, dirette a regolare i rapporti tra il proprietario del suolo e l'antico superficiario, le quali non potrebbero trovare sede adeguata che in un provvedimento autonomo.

11. — In tema di enfiteusi, poichè l'art. 151 del libro della proprietà, sancita nel primo comma la norma che l'obbligo del pagamento del canone grava solidalmente su tutti i coenfiteuti e sugli eredi dell'enfiteuta finchè dura la comunione, aggiunge nel secondo comma che, nel caso in cui segua la divisione e il fondo venga goduto separatamente dagli enfiteuti o dagli eredi, ciascuno risponde per gli obblighi gravanti l'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua porzione, occorreva stabilire se ed entro quali limiti tale norma dovesse incidere su quelle enfiteusi antiche che, secondo le leggi del tempo in cui furono costituite, importano l'indivisibilità degli obblighi da parte degli enfiteuti anche nel caso di divisione. E' sembrato opportuno disporre per le anzidette enfiteusi (art. 24 delle presenti norme) che l'indivisibilità del canone non cessa per effetto della divisione e del godimento separato del fondo, se non concorra la duplice condizione: che il fondo sia stato goduto separatamente per un decennio; che anche per un decennio il canone sia stato separatamente corrisposto. In vero, quando al godimento separato del fondo si congiunge l'accettazione, da parte del concedente, del pagamento del canone *pro quota* per un tempo sì rilevante, non è arbitrario ravvisare in tale accettazione un'adesione alla divisione del canone.

12. — Un grave problema di diritto transitorio si presentava in tema di revisione del canone nelle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà. Da un lato, non sarebbe stato giusto escludere per tali enfi-

teusi la revisione del canone, lasciando sussistere l'eventuale grave sproporzione tra l'ammontare di questo e il valore del fondo; d'altro lato, qualora si fosse ammessa la revisione senza ulteriore restrizione dei limiti sanciti dall'art. 152 del libro della proprietà, la posizione degli enfiteuti, quale si è configurata sotto l'impero delle leggi anteriori, sarebbe stata eccessivamente pregiudicata dalla piena efficacia retroattiva della nuova norma, tenuto conto della variazione del valore della moneta, quando il canone fosse stabilito in danaro e l'enfiteusi fosse stata costituita in epoca notevolmente anteriore all'entrata in vigore del libro della proprietà, giacchè essi, non affrancando, avrebbero dovuto corrispondere un canone di gran lunga superiore a quello corrisposto anteriormente, e, volendo affrancare, avrebbero dovuto operare l'affrancazione sulla base del nuovo canone fissato nella revisione. Una soluzione intermedia, nella quale si è cercato di comporre equamente gli opposti interessi dei concedenti e degli enfiteuti, si è adottata con le disposizioni del primo comma dell'art. 25: la revisione del canone non può essere chiesta se non trascorso un triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà e il nuovo canone non può, in ogni caso, per effetto della prima revisione (le revisioni successive rimangono interamente regolate dal libro della proprietà, senza ulteriore restrizione di limiti), essere superiore al doppio del canone precedente. Correlative alle restrizioni alla piena retroattività della norma dell'art. 152 del libro medesimo, stabilite per il caso in cui la revisione del canone sia chiesta dal concedente, sono le restrizioni stabilite per il caso in cui la revisione sia chiesta dall'enfiteuta: anche questi non può chiedere la revisione prima che sia decorso un triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà, nè il nuovo canone può essere inferiore alla metà di quello corrisposto anteriormente.

Un breve chiarimento esige il secondo comma dell'art. 25. La legge 11 giugno 1925, n. 998, stabilì nell'art. 10 che per le prestazioni in danaro, così enfiteutiche come di qualunque altra natura, quando l'obbligo fosse sorto anteriormente al 1° gennaio 1919, si dovesse, in caso di affrancazione, corrispondere, oltre il prezzo determinato in conformità degli articoli 3 e seguenti, un supplemento pari alla quinta parte del prezzo medesimo; stabilì pure, per il caso in cui il diritto di affrancazione non fosse esercitato, che la prestazione fosse del pari aumentata di un quinto, a decorrere dal 21 agosto 1923. Ora, poichè con la legge citata, quanto alle enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1919, il canone venne già legislativamente riveduto, con effetto dal 21 agosto 1923, coerentemente l'art. 25, secondo comma, delle presenti norme, in armonia con la regola enunciata dal precedente art. 3, stabilisce che per le dette enfiteusi, nel determinare la differenza di valore ai fini della revisione del canone, si considera come valore iniziale quello che il fondo aveva nell'epoca in cui (21 agosto 1923) l'aumento del quinto cominciò a decorrere. Vero è che l'aumento del quinto fu dalla legge più volte citata circoscritto ai canoni in danaro, ma, essendo ovvio che in tanto l'aumento non fu esteso ai canoni in natura in quanto si considerò che il rapporto tra questi e il valore dei fondi non era alterato dalla variazione del valore della moneta, non sarebbe stato coerente restringere la norma del secondo comma dell'art. 25 ai canoni in danaro e disporre, per quelli in natura, che la revisione dovesse effettuarsi con riferimento al valore che il fondo aveva al tempo in cui l'enfiteusi fu costituita, anzichè alla data del 21 agosto 1923. Per altro, raramente avverrà, quando il canone è dovuto in natura, che sia dato ravvisare quell'alterazione così grave tra il valore del canone e il valore del fondo prevista dall'art. 152 del libro della proprietà.

Dalla norma che consente di chiedere la revisione del canone dopo il triennio dall'entrata in vigore del detto libro difficilmente sarebbe in pratica derivato ai concedenti alcun vantaggio, ove la norma stessa non fosse stata integrata da altre disposizioni. Affrancando prima del decorso del triennio, gli enfiteuti si sarebbero sottratti all'onere di corrispondere un maggior canone o un maggior prezzo di affrancazione. Perchè la norma non si rivelasse vana nella molteplicità dei casi, si è stabilito nel terzo comma dell'art. 25 che, qualora prima del decorso del triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà sia proposta domanda di affrancazione, la revisione del canone può essere chiesta all'effetto di determinare il prezzo che per l'affrancazione si dovrà corrispondere. Per quanto quest'ultima disposizione sia formulata con prevalente riguardo all'ipotesi di aumento del valore del fondo, non è tuttavia da escluderne l'applicabilità nell'ipotesi inversa, in cui la revisione del canone, anzichè dal concedente, sia chiesta dall'enfiteuta che intende affrancare sulla base di un canone inferiore a quello corrisposto. Naturalmente, anche in questi casi la revisione non potrà nè dal concedente nè dall'enfiteuta essere chiesta se non siano decorsi dieci anni dalla costituzione dell'enfiteusi e il valore del fondo non sia almeno raddoppiato o ridotto alla metà rispetto al valore iniziale ovvero, qualora si tratti di enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1919, rispetto al valore che il fondo aveva al 21 agosto 1923.

13. — Particolare rilievo ha la disposizione dell'art. 26, primo comma, con la quale sono aboliti i laudemi di qualsiasi specie che siano dovuti nelle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del vecchio codice del 1865. Anche queste enfiteusi vengono così liberate da vetusti retaggi, nei quali si riflette il principio di una servile soggezione dell'enfiteuta al concedente, in stridente contrasto con l'ammodernata disciplina che l'enfiteusi riceve nel nuovo codice. Considerando tuttavia che il laudemio rientra nel corrispettivo dovuto per la concessione, è parso giusto riconoscere al concedente, in conseguenza di tale abolizione, il diritto di chiedere che il canone sia aumentato di una somma pari alla trentesima parte del laudemio abolito. Si è avuto cura (art. 26, secondo comma) di regolare l'ipotesi che al concedente siano dovuti più laudemi e, non potendosi in questo caso, senza eccessivo favore per il concedente ed eccessivo sacrificio dell'enfiteuta, aver riguardo a ciascun laudemio, si è disposto che si debba aver riguardo a un solo laudemio: a quello di maggiore importo.

Per l'ipotesi in cui l'ammontare del laudemio debba essere determinato in relazione al valore del così detto dominio utile sul fondo, il terzo comma dell'art. 26 fa richiamo al secondo comma dell'art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998, il quale dispone che tale valore è stabilito, in caso di disaccordo tra le parti, da un esperto nominato dal presidente del tribunale, che giudica inappellabilmente come arbitro amichevole compositore.

Aboliti i laudemi, si poneva la necessità di coordinare l'art. 26 delle presenti norme con la disposizione del primo comma del citato art. 11 della legge 11 giugno 1925, secondo cui, nelle affrancazioni delle enfiteusi per le quali sia dovuto un laudemio, si deve pagare al concedente, oltre il prezzo di affrancazione, un'indennità che, in mancanza di speciale pattuizione, è determinata nella metà del laudemio stesso nel caso di enfiteusi perpetua, e in tre quarti nel caso di enfiteusi temporanea. Al coordinamento provvede l'art. 27, per il quale la menzionata disposizione del primo comma dell'art. 11 della legge 11 giugno 1925 non si applica, allorchè, per effetto dell'abolizione dei laudemi, il canone sia stato aumentato. E' chiaro, infatti, che siccome in tal caso il concedente consegue un maggior prezzo di affrancazione, in quanto questa si opera sulla base di un canone più elevato, si verrebbe in definitiva ad attribuirgli un duplice corrispettivo per il medesimo titolo, se al prezzo di affrancazione si aggiungesse l'indennità stabilita dalla legge più volte citata.

L'art. 28 chiarisce che alla revisione del canone non è d'ostacolo l'aumento che del canone stesso sia stato operato in conseguenza dell'abolizione dei laudemi, ma, affinchè il nuovo canone non sia, in rapporto al valore del fondo, eccessivamente oneroso per l'enfiteuta, aggiunge che nella revisione si deve tener conto dell'accennato aumento, sì che la revisione si opera sulla base del canone aumentato, senza deduzione alcuna.

14. — L'opportunità che il diritto di prelazione sia esercitato entro un termine relativamente breve e la necessità di regolare anche per le enfiteusi costituite prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà l'esercizio di tale diritto nell'ipotesi in cui i concedenti siano più e la prelazione non venga esercitata da tutti congiuntamente, ha indotto a formulare la norma dell'art. 29, che estende a queste enfiteusi la disposizione dell'art. 156 del libro medesimo, allorchè, secondo la legge del tempo nel quale l'enfiteusi fu costituita, al concedente spetti la prelazione in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta.

Si sono inoltre estese (art. 30) alle enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162, nonchè quelle degli articoli 163 e 164 del detto libro, concernenti la possibilità da parte dell'enfiteuta di purgare la mora prima che sulla domanda di devoluzione, per la quale più non si esige la formalità della preventiva interpellazione, sia intervenuta sentenza definitiva; la prevalenza, entro certi limiti, della domanda di affrancazione su quella di devoluzione; l'inefficacia, del pari entro certi limiti, della clausola risolutiva espressa; il diritto dei creditori dell'enfiteuta d'intervenire nel giudizio di devoluzione e di affrancare, già riconosciuto dal vecchio codice (art. 1565), ma in più ristretto àmbito.

Salve le modificazioni apportate alla loro disciplina con le accennate disposizioni degli articoli 24-30, le enfiteusi costituite sotto l'impero delle leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà rimangono regolate dalle leggi medesime (art. 23).

15. — Poichè l'art. 174 del libro della proprietà ha modificato il criterio di ripartizione dei frutti naturali tra proprietario e usufruttuario, si è espressamente esclusa (art. 31) l'efficacia retroattiva della nuova disposizione, al fine di eliminare il dubbio sull'applicabilità della norma del vecchio codice nel caso di usufrutto costituito anteriormente all'entrata in vigore del detto libro.

E' sembrato invece opportuno unificare la disciplina della durata delle locazioni concluse dell'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, e si è pertanto (articolo 32) estesa la disposizione dell'art. 188 del libro della proprietà alle locazioni concluse anteriormente all'entrata in vigore del libro medesimo.

Un evidente motivo di equità ha poi condotto a disporre con l'art. 33 che il diritto di ritenzione riconosciutogli dagli articoli 195 e 200 del libro della proprietà (esecuzione di riparazioni poste a carico del proprietario, pagamento d'imposte e di altri pesi da questo dovuti, pagamento del capitale dei debiti e dei legati che gravino un'eredità in usufrutto) compete all'usufruttuario anche per le somme di cui sia creditore verso il proprietario in dipendenza di anticipazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del libro stesso.

Ampliato, in tema di uso e di abitazione, dall'art. 212 del libro della proprietà l'àmbito della nozione di « famiglia », è parso giusto, in aderenza al principio di socialità a cui la nuova disposizione s'informa, sancirne la retroattività con l'art. 34 delle presenti norme.

16. — L'art. 35 chiarisce, in tema di servitù di passaggio coattivo, nell'eventualità che dubbio sorga al riguardo, che la disposizione dell'art. 243 del libro della proprietà, in quanto innova all'art. 595 del vecchio codice, in quanto cioè non circoscrive ai venditori, permutanti o condividenti l'obbligo di dare il passaggio senza indennità, ma estende tale obbligo a ogni acquirente a titolo oneroso, quando per effetto dell'alienazione sia rimasto intercluso il fondo dell'alienante, non ha efficacia retroattiva.

17. — La facoltà di prendere l'iniziativa per la revisione, oltre che per la formazione, dei regolamenti di condominio fu riconosciuta a ciascun condomino dall'art. 27, primo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56. Prescrisse pure tale decreto, nell'art. 29, che i regolamenti di condominio dovessero essere depositati presso l'associazione locale della proprietà edilizia. La prima norma è integralmente riprodotta, come si è sopra notato, nell'art. 15, primo comma, delle

disposizioni in esame; la seconda è stata invece modificata dal libro della proprietà, il quale (art. 326, secondo comma) al semplice deposito del regolamento ha sostituito la trascrizione di esso nello speciale registro che deve essere tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. Ora, dato, com'è ovvio, che anche dei regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del citato decreto-legge può manifestarsi la necessità o la convenienza della revisione e data l'opportunità che tutti i regolamenti, indipendentemente dall'epoca della loro formazione, siano trascritti nel registro anzidetto, con l'art. 36, primo comma, delle presenti norme si estendono ai regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del decreto-legge 15 gennaio 1934 le disposizioni concernenti la revisione e a tutti i regolamenti formati anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, sia formati prima, sia formati dopo che avesse attuazione il decreto-legge 15 gennaio 1934, la disposizione concernente la trascrizione nel registro menzionato.

Il secondo comma dell'art. 36 ha lo scopo di coordinare le disposizioni dei regolamenti formati anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà con quelle nuove norme in materia che sono dichiarate inderogabili.

18. — Nell'art. 37, nel quale sono fusi, con lievi emendamenti formali, il quinto comma dell'art. 16 e il secondo comma dell'art. 33 del decreto-legge 15 gennaio 1934, si consente, come già in questi, che i condominî gestiti in forma di società cooperativa conservino tale forma di amministrazione (dal che consegue che la conservano fin quando la società non sia sciolta per deliberazione dei soci o per altre cause stabilite dalla legge) e si fanno salve le disposizioni delle leggi speciali che regolano i rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie fruenti del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui.

19. — Una norma di mero chiarimento contiene l'art. 38, il quale esclude la retroattività delle disposizioni innovative introdotte nel libro della proprietà in ordine ai diritti spettanti al possessore, all'usufruttuario e all'enfiteuta a causa di riparazioni, miglioramenti o addizioni, salvo, naturalmente, il disposto del precedente art. 33, che conferisce efficacia retroattiva alla norma dell'art. 195 del detto libro, con cui si riconosce all'usufruttuario, per il rimborso di spese da lui sostenute per riparazioni che avrebbe dovuto eseguire il proprietario, il diritto di ritenzione dell'immobile riparato.

20. — Avendo il libro della proprietà ridotto in varia misura — secondo che si tratti di beni immobili o di beni mobili e, riguardo a questi ultimi, secondo che concorra la buona fede del possessore o siano iscritti ai pubblici registri — il termine di usucapione della proprietà e degli altri diritti reali di godimento (rimane però immutato il termine di usucapione abbreviata degli immobili), l'art. 39, in conformità di un principio di diritto transitorio quasi costantemente applicato, dispone che quando per l'usucapione il nuovo codice stabilisce un termine più breve di quello stabilito dal codice del 1865, l'usucapione cominciata prima dell'entrata in vigore del detto libro si compie nel termine più breve, il quale però decorre dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo, com'è ovvio, che per il compimento di essa, secondo le disposizioni del vecchio codice, rimanga a decorrere un termine minore di quello che il nuovo codice richiede.

Naturalmente, la stessa regola è da applicare in tema di prescrizione estintiva — che è ridotta da trenta a venti anni — dei diritti reali su cosa altrui.

21. — Una delle più notevoli innovazioni apportate dal libro della proprietà in materia di usucapione delle servitù prediali concerne l'usucapibilità delle servitù discontinue, sempre che siano apparenti (art. 250). Non potendo tali servitù, secondo il vecchio codice (art. 630), essere usucapite, logicamente l'art. 40, primo comma, delle norme in esame stabilisce che il termine per l'usucapione di esse non comincia a decorrere che dall'entrata in vigore del libro menzionato.

Anche in tema di prescrizione del così detto modo della servitù il libro della proprietà ha innovato al vecchio codice, poichè, mentre questo (art. 668) stabiliva che il modo della servitù si prescrivesse nella stessa guisa che la servitù medesima, l'art. 264 del detto libro stabilisce che la servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero; di qui la disposizione dell'art. 40, secondo comma, delle presenti norme, informata al principio del rispetto (quando non vi si oppone l'interesse pubblico o non vi ostano altri motivi) delle situazioni già consolidate: la nuova norma non si applica se la prescrizione del modo della servitù si è compiuta prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà.

SIRE,

Il decreto relativo alle norme di attuazione e transitorie del libro della proprietà è sottoposto alla Vostra Augusta approvazione mentre ferve il lavoro di coordinamento dei sei libri del nuovo codice civile, che concluderà l'opera di rinnovamento dei vecchi codici. Confido che ad esso vorrete apporre la Vostra Augusta firma.

San Rossore, addì 3 ottobre 1941-XIX

GRANDI

VITTORIO EMANUELE III

PER GRAZIA DI DIO E PER VOLONTÀ DELLA NAZIONE

RE D'ITALIA E DI ALBANIA

IMPERATORE D'ETIOPIA

Viste le leggi 30 dicembre 1923, n. 2814, e 24 dicembre 1925, n. 2260, che delegano al Governo la facoltà di apportare modificazioni ed aggiunte al Codice civile e di pubblicare separatamente singoli libri o titoli del Codice stesso emendato;

Visto il R. decreto 30 gennaio 1941, n. 15, che approva il testo del libro del Codice civile « Della proprietà »;

Udito il Consiglio dei Ministri;

Sulla proposta del Nostro Guardasigilli, Ministro Segretario di Stato per la grazia e giustizia;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Articolo unico.

Sono approvate le Disposizioni di attuazione e transitorie del libro del Codice civile « Della proprietà », viste, d'ordine Nostro, dal Ministro di grazia e giustizia.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a San Rossore, addì 3 ottobre 1941-XIX

VITTORIO EMANUELE

MUSSOLINI — GRANDI

Visto, *il Guardasigilli*: GRANDI
Registrato alla Corte dei conti, addì 19 ottobre 1941-XIX
Atti del Governo, registro 438, *foglio* 43. — MANCINI

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL LIBRO DEL CODICE CIVILE "DELLA PROPRIETÀ" E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE.

Art. 1.

Il provvedimento dell'autorità amministrativa con il quale si dispone che si proceda all'espropriazione a norma dell'art. 29 del libro della proprietà è dato con decreto motivato del ministro competente. Il decreto deve contenere la designazione precisa del bene soggetto a espropriazione e deve essere notificato all'interessato, il quale può impugnarlo con ricorso al consiglio di Stato.

Si osservano nell'espropriazione, in quanto applicabili, le norme della legge generale sull'espropriazione per pubblica utilità.

Art. 2.

Le azioni previste dagli articoli 39 e 40 del libro della proprietà sono di competenza del tribunale, qualunque sia il valore della causa.

Art. 3.

Nel caso di successive revisioni del canone enfiteutico a norma dell'art. 152 del libro della proprietà, la differenza di valore ai fini della revisione si determina tenendo conto del valore che il fondo aveva al tempo dell'ultima revisione.

Art. 4.

Le modalità e gli effetti dell'affrancazione del fondo enfiteutico sono regolati dalle disposizioni della legge 11 giugno 1925, n. 998, e del R. decreto 7 febbraio 1926, n. 426.

Tali disposizioni di applicano anche alla riduzione in misura fissa dei canoni enfiteutici, dei censi e di altre prestazioni perpetue consistenti in una quota di prodotti naturali.

Art. 5.

La domanda per la nomina dell'amministratore o per la designazione dell'istituto di credito nei casi previsti dall'art. 192 del libro della proprietà, se non è proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi.

Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte.

Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Art. 6.

Gli uffici tecnici che devono essere sentiti a norma dell'art. 281 del libro della proprietà sono l'ufficio locale del genio civile e il locale ispettorato dell'agricoltura.

Art. 7.

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 324 del libro della proprietà, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 8.

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 306 del libro della proprietà.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrano opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 324 del libro suddetto.

Art. 9.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 10.

Qualora l'assemblea ometta di provvedervi, l'amministratore può essere revocato con decreto del tribunale in camera di consiglio, sentito l'amministratore medesimo, su richiesta di ciascun condomino:

1) se per due anni consecutivi non ha reso il conto della sua gestione;

2) se ha contravvenuto al disposto dell'art. 320, ultimo comma, del libro della proprietà;

3) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità nell'amministrazione.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello dal richiedente e anche dall'amministratore quando ne è stata disposta la revoca, nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Art. 11.

Il condomino che, a norma dell'art. 321 del libro della proprietà, ha separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, ha diritto di rivalsa per tutto ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa nel giudizio.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 12.

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale.

L'istanza per la nomina si propone al conciliatore, al pretore o al presidente dell'ufficio giudiziario davanti al quale s'intende iniziare o proseguire la lite. Il giudice, assunte le opportune informazioni, provvede con decreto.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Art. 13.

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 323 del libro della proprietà, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Art. 14.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che sarà designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvederà per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Art. 15.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento di condominio deve essere approvato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 324 del libro della proprietà.

Il testo del regolamento, approvato dall'assemblea, deve essere comunicato ai condomini non intervenuti e non rappresentati entro dieci giorni dalla deliberazione, con l'avvertimento che, in mancanza di opposizione davanti al tribunale entro trenta giorni, il regolamento diverrà definitivo. Il termine per l'opposizione decorre dalla data della deliberazione per i condomini dissenzienti che vi abbiano preso parte.

In caso di più opposizioni, queste sono riunite e decise con unica sentenza.

Il tribunale, se riconosce fondata l'opposizione, dispone che la norma impugnata venga eliminata dal regolamento o modificata.

Art. 16.

Per gli effetti indicati dagli articoli 312, 313, 315 e 324 del libro della proprietà, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 17.

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Art. 18.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 19.

Il registro indicato dagli articoli 318, 324 e 326 del libro della proprietà è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Art. 20.

I regolamenti di condominio non possono derogare alle norme degli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 17 del presente capo.

CAPO II.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Art. 21.

Le cose ritrovate anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà o il prezzo di esse si acquistano dal ritrovatore col decorso di un anno dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo che, secondo le disposizioni del codice del 1865, rimanga a decorrere un termine minore.

Art. 22.

I termini stabiliti dagli articoli 125, 126 e 127 del libro della proprietà si applicano anche nel caso in cui le costruzioni, le piantagioni od opere siano state fatte prima del giorno dell'entrata in vigore del libro medesimo e decorrono da tale giorno se il proprietario ha avuto anteriormente notizia dell'incorporazione.

Art. 23.

Le enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà sono regolate dalle leggi medesime, salvo quanto è disposto negli articoli seguenti.

Art. 24.

Alle enfiteusi, che secondo le leggi del tempo in cui furono costituite importano l'indivisibilità degli obblighi da parte degli enfiteuti anche nel caso di divisione del fondo, la disposizione del secondo comma dell'art. 151 del libro della proprietà si applica solo quando, seguita la divisione, il godimento del fondo e il pagamento del canone sono avvenuti separatamente per la durata di un decennio.

Art. 25.

Per le enfiteusi costituite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà la revisione del canone a norma dell'art. 152 del detto libro non può essere chiesta se non trascorso un triennio dall'entrata in vigore del libro medesimo. In ogni caso, il nuovo canone non può, per effetto della prima revisione, essere superiore al doppio nè inferiore alla metà del canone precedente.

Per determinare la differenza di valore ai fini della revisione del canone, si considera come valore iniziale quello che il fondo aveva al 21 agosto 1923 se l'enfiteusi è stata costituita anteriormente al 1° gennaio 1919.

Qualora prima del decorso del triennio dall'entrata in vigore del libro della proprietà sia proposta domanda di affrancazione, si procede, agli effetti della determinazione del prezzo dell'affrancazione stessa, alla revisione del canone, in conformità del primo comma del presente articolo.

Art. 26.

Sono aboliti dal giorno dell'entrata in vigore del libro della proprietà i laudemi di qualsiasi specie, che per convenzione, per legge o per consuetudine siano dovuti nelle enfiteusi costituite anteriormente al 1° gennaio 1866, ma il concedente può chiedere che il canone sia aumentato di una somma pari alla trentesima parte del laudemio.

Se il titolo costitutivo, la legge o la consuetudine prevedono il pagamento di più laudemi di specie diversa, si avrà riguardo, agli effetti dell'aumento del canone, al laudemio di maggiore importo.

Per la determinazione del laudemio si applica il secondo comma dell'art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998.

Art. 27.

Qualora il canone sia stato aumentato a norma dell'articolo precedente, non si aggiunge al prezzo di af-

francazione l'indennità stabilita dal primo comma dell'art. 11 della legge 11 giugno 1925, n. 998.

Art. 28.

La revisione ai sensi dell'art. 25 può essere chiesta anche nel caso in cui il canone sia stato aumentato in conformità del primo comma dell'art. 26, ma nella revisione si deve tener conto dell'aumento già disposto.

Art. 29.

Quando, secondo la legge del tempo in cui l'enfiteusi è stata costituita, al concedente spetta la prelazione in caso di vendita del diritto dell'enfiteuta, si applica la disposizione dell'art. 156 del libro della proprietà.

Art. 30.

Alle enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del libro della proprietà si applicano altresì le disposizioni del n. 2 e dell'ultimo comma dell'art. 162, nonchè quelle degli articoli 163 e 164 del detto libro.

Art. 31.

Per l'acquisto dei frutti al termine dell'usufrutto, se questo ha avuto inizio anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà, si osserva il disposto dell'art. 480 del codice del 1865.

Art. 32.

Le disposizioni dell'art. 188 del libro della proprietà si applicano anche alle locazioni concluse dall'usufruttuario anteriormente all'entrata in vigore del libro medesimo.

Art. 33.

Il diritto di ritenzione ammesso dagli articoli 195 e 200 del libro della proprietà spetta all'usufruttuario anche per le somme a lui dovute in dipendenza di anticipazioni effettuate prima dell'entrata in vigore del detto libro.

Art. 34.

La disposizione dell'art. 212 del libro della proprietà si applica anche ai diritti di uso e di abitazione costituiti prima dell'entrata in vigore del libro medesimo.

Art. 35.

Se l'interclusione del fondo si è verificata per effetto di vendita anteriore all'entrata in vigore del libro della proprietà, il compratore non è tenuto a dare il passaggio senza indennità.

Art. 36.

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima dell'entrata in vigore del libro della proprietà.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 326 del detto libro e nell'art. 20 del capo precedente.

Art. 37.

I condominî costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione.

Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali.

Art. 38.

Per i diritti spettanti al possessore, all'usufruttuario o all'enfiteuta a causa di riparazioni, di miglioramenti o di addizioni eseguite anteriormente all'entrata in vigore del libro della proprietà si applicano le disposizioni del codice del 1865, salvo quanto è disposto nell'art. 33 del presente capo.

Art. 39.

Quando il libro della proprietà stabilisce un termine più breve di quello stabilito dal codice del 1865, l'usucapione cominciata prima dell'entrata in vigore

del detto libro si compie nel termine più breve, il quale decorre dall'entrata in vigore del libro medesimo, salvo che per il compimento di essa, secondo le disposizioni del codice del 1865, rimanga a decorrere un termine minore.

La stessa regola si applica nei casi di estinzione del diritto per non uso.

Art. 40.

Il termine per l'usucapione delle servitù discontinue apparenti comincia a decorrere dalla data dell'entrata in vigore del libro della proprietà.

La disposizione dell'art. 264 del detto libro si applica se la prescrizione del modo della servitù non si è compiuta prima dell'entrata in vigore del libro medesimo.

Art. 41.

Con l'entrata in vigore del libro della proprietà sono abrogate le disposizioni del codice civile approvato con R. decreto 25 giugno 1865, n. 2358, concernenti le materie disciplinate dal detto libro e ogni altra disposizione contraria o incompatibile con quelle del libro medesimo e del presente decreto.

Visto, d'ordine di Sua Maestà il Re d'Italia e di Albania
Imperatore d'Etiopia:

Il Ministro per la grazia e giustizia

GRANDI

LONGO LUIGI VITTORIO, *direttore* — GIOLITTI GIUSEPPE, *direttore agg.* SANTI RAFFAELE, *gerente*

(5101964) Roma — Istituto Poligrafico dello Stato — G. C.